

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA ANTARA
PENGHUNI DAN PENGELOLA SATUAN RUMAH SUSUN SEDERHANA
SEWA MILIK PEMERINTAH KOTA PASURUAN**

PENULISAN HUKUM

Oleh:

Nova Catur Priyanti

201410110311041



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

2018

PENULISAN HUKUM

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA ANTARA
PENGHUNI DAN PENGELOLA SATUAN RUMAH SUSUN SEDERHANA
SEWA MILIK PEMERINTAH KOTA PASURUAN**

Disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar
kesarjanaan dalam bidang Ilmu Hukum

Oleh:

Nova Catur Priyanti

201410110311041



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

2018

SKRIPSI

Disusun oleh:

NOVA CATUR PRIYANTI

201410110311041

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Kamis 26 Juli 2018

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

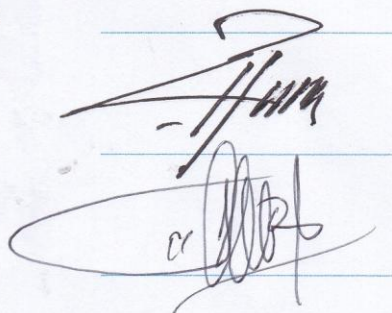
SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Catur Wido Haruni, SH. M.Si., M.Hum

Sekretaris : Bayu Dwi Widdy Jatmiko., SH, M.Hum

Penguji I : Dr. Sulardi, SH., M.Si.

Penguji II : Ratri Novita Erdianti, SH., M.H

The image shows two handwritten signatures in black ink. The top signature is a stylized, cursive script. The bottom signature is also cursive but includes a small 'cc' or similar mark at the beginning. Both signatures are written over horizontal lines.

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA ANTARA PENGHUNI
DAN PENGELOLA SATUAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
MILIK PEMERINTAH KOTA PASURUAN**

Diajukan Oleh:

NOVA CATUR PRIYANTI

201410110311041

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Kamis 26 Juli 2018

Pembimbing Utama,

Catur Wido Haruni, SH. M.Si., M.Hum

Pembimbing Pendamping,

Bayu Dwi Widdy Jatmiko., SH, M.Hum

Dekan,

Dr. Tongat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,

Nu'man Aunuh, SH., M.Hum

Ungkapan Pribadi:

Sesungguhnya kedua orang tuamu
telah menjadikanmu seorang RAJA
ketika kamu masih kecil.

Maka, jadikanlah keduanya sebagai RAJA ketika mereka telah usia lanjut

**Motto:**

Menyia-nyiakan waktu lebih buruk dari kematian.
Karena kematian memisahkanmu dari dunia,
sementara menyia-nyiakan waktu memisahkanmu
dari Allah SWT.

-Imam bin Al-Qoyim-

ABSTRAKSI

Nama : Nova Catur Priyanti
Nim : 201410110311041
Judul : Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Penghuni dan Pengelola Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Pasuruan
Pembimbing : Catur Wido Haruni, S.H., M.Si., M.Hum
Bayu Dwi Widdy Djatmiko, S.H., M.Hum

Pembangunan rumah susun diharapkan dapat memberikan pemenuhan terhadap kebutuhan tempat tinggal yang sederhana namun layak, bersih, sehat, rapi dan indah bagi masyarakat sehingga secara tidak langsung juga akan meningkatkan kualitas hidup masyarakat yang menghuninya. Namun dalam pelaksanaannya terdapat berbagai permasalahan dari segi hukum. Permasalahan yang akan dikaji dalam tulisan ini adalah Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Satuan Hunian Rumah susun Sederhana Sewa antara penghuni dan pengelola Rusunawa ditinjau dari Pasal 14 ayat 2 huruf (d) Peraturan Walikota Pasuruan Nomor 45 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Pasuruan dan Bagaimana upaya yang dilakukan pengelola Rusunawa dalam penyelesaian wanprestasi terkait perjanjian sewa-menyewa mengenai hak dan kewajiban penghuni Rusunawa di Kota Pasuruan. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini ialah *sosio legal research* dengan menggunakan pendekatan hukum yuridis sosiologis. Sumber data yang digunakan dalam penulisan ini yakni data primer yang diperoleh dari pengelola rusunawa secara langsung dan data sekunder yang diperoleh dari berbagai literatur. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini ialah wawancara dengan pengelola rumah susun dan studi kepustakaan. Hasil dari penelitian ini diperoleh fakta bahwa sering terjadi wanprestasi berupa keterlambatan pembayaran uang sewa oleh penghuni kepada pengelola. Kemudian langkah yang dilakukan oleh pengelola kepada penghuni yakni melalui berbagai upaya sebagaimana terdapat dalam pasal 26 Peraturan Walikota Pasuruan Nomor 45 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Pasuruan yang merupakan acuan dari perjanjian sewa-menyewa antara penghuni dan pengelola. Namun hal ini perlu mendapat perbaikan karena jika pilihan terakhir yakni mengosongkan hunian maka akan menambah masalah baru, lebih baik apabila menambahkan ketentuan jaminan dalam perjanjian antara penghuni dan pengelola.

Kata Kunci : sewa-menyewa, perjanjian, rusunawa

ABSTRACT

Name : Nova Catur Priyanti
Nim : 201410110311041
Title : **Implementation of Rent Lease Agreement between Residents and Unit Manager of Simple Housing Lease Owned by Pasuruan City Government**
Advisor : **Catur Wido Haruni, S.H., M.Si., M.Hum**
Bayu Dwi Widdy Djatmiko, S.H., M.Hum

The development of flats can provide the needs of a simple but decent, clean, healthy, neat and beautiful residence for the community automatically and will also improve the quality of life of the people who inhabit it. But in the implementation there are various problems in terms of law. The problems that will be studied in this paper is How to handle rental agreement Residential Unit of Simple Flats Rent between residents and managers Rusunawa viewed from Article 14 paragraph 2 letter (d) Regulation of Mayor of Pasuruan Number 45 Year 2012 tetan Management of Simple Housing Lease Property Government City of Pasuruan and how the efforts undertaken Rusunawa managers in resolving wanprestasi associated lease agreements rights and obligations of residents Rusunawa in Pasuruan. The research method used in legal research using juridical sociological approach. Sources of data used are primary data obtained from various literatures and secondary data obtained from various literatures. Information Techniques in this research are interviews with apartment managers and leprosy studies. The results of this study are facts that often occur in the form of cash from the occupants to the manager. Steps undertaken by the manager for single occupants melaluli Various efforts contained in article 26 Regulation of Mayor of Pasuruan Number 45 Year 2012 on Management of Simple Flats Rent Owned Government of Pasuruan City which is a reference of the lease agreement and manager. But this needs to be done because the last option that empties the dwelling will add new problems, better still in the context of occupants and managers.

Keywords: **leases, agreements, rusunawa**

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamina Maha besar Allah SWT, Sang pemilik Segala Ilmu dan Semesta Alam, Segala Puji Syukur atas Kehendak-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Seseungguhnya hidup, mati, dan ibadahku hanya untuk-Nya. Sholawat dan Salam tercurahkan baginda Rosulullah SAW yang selalu penulis rindukan, beliau sebagai suri tauladan contoh kehidupan bagi umat muslim. hingga sampai saat ini juga, penulis bisa merasakan indahnya islam dan manisnya iman.

Proses menyelesaikan tugas akhir ini mengajarkan penulis tentang banyak hal. Tentang perjuangan, mimpi-mimpi, dan tentang maha luasnya Ilmu Tuhan. Menyelesaikan tugas akhir ini adalah hal yang membanggakan bagi penulis, karena menjadi pertanggung jawaban penulis selama menempuh kuliah di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Selanjutnya, penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada pihak-pihak yang telah mendukung dalam proses penyelesaian tugas akhir ini. Secara khusus ucapan terimakasih penulis haturkan kepada:

1. Kedua Orang Tua penulis Bapak Soepribadi dan Ibu Rusminah sosok yang paling berharga dalam hidup penulis, serta kakak-kakak penulis tercinta Eko Rusdianto, Dwi Sulistyani dan Endang Tri Wahyuni terimakasih yang tiada terhingga atas kasih sayang dan doa yang tidak pernah putus untuk penulis;
2. Drs. Fauzan, M.Pd, selaku Rektor UMM, yang menjadi motivator dan inspirator penulis selama menimba ilmu dikampus putih tercinta beserta jajarannya. Semoga dapat membawa UMM menjadi lebih baik;
3. Dr. Tongat, S.H.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum, Dr. Haris, S.H.,M.Hum (Pembantu Dekan II), Said Noor P, S.H.,M.H (Pembantu Dekan III), terimakasih telah menjadi motivator penulis;
4. Catur Wido Haruni, S.H.,M.Si.,M.Hum. (Pembantu Dekan I), selaku Dosen Pembimbing I, dan Bayu Dwi Widdy Djatmiko, S.H., M.Hum Selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum, sekaligus Dosen Pembimbing II terimakasih telah menjadi motivator penulis yang telah ikhlas dan sabar membimbing

penulis dalam penyelesaian Tugas Akhir ini. Melalui bimbingan dan saran-saran konstruktif, penulis banyak menimba ilmu;

5. Nu'man Aunuh, SH., M.Hum selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum sekaligus Dosen Wali Penulis, serta Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum UMM terimakasih atas ilmu dan pengetahuan yang telah diberikan selama ini;
6. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta UPT Rumah Susun Kota Pasuruan, terimakasih atas bantuan dan kerjasamanya sehingga penulis dapat memperoleh data-data yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini.
7. Sahabat-sahabat terbaikku, Arie Fitriani S.IP, Evi Sundariyanti SE, Retna Dewi Wulansari SE, Rezki Fitri Febriana SH, Tatiek Gabriella SH, Nur Syahda Amalia SH, Ferdhila Sifa Widowati S.Psi, yang selalu memberikan semangat saat penulis dalam keadaan susah, terima kasih sudah menjadi sahabat terbaik selama menempuh study di Malang, khususnya di Fakultas Hukum UMM. Terimakasih;
8. Kawan-kawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang angkatan 2014, penulis bangga pernah belajar dan berjuang bersama kalian.
9. M. Sobri Qomarudin, yang selalu setia menemani memberikan motivasi, Do'a dan kasih sayang kepada penulis sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dalam penulisan ini.

Akhir kata, *al-insanu mahallul khata' wan nisyau* Segala bentuk kekurangan dalam tugas akhir ini adalah semata-mata karena keterbatasan penulis. Sehingga kritik dan saran dari berbagai pihak penulis harapkan untuk perbaikan Tugas Akhir ini dimasa mendatang. Semoga Tugas Akhir ini bisa memberi manfaat untuk kita semua.

Penulis

Nova Catur Priyanti

DAFTAR ISI

COVER DALAM	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
ABSTRAKSI.....	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR BAGAN.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
E. Kegunaan Penelitian	13
F. Metode Penelitian	14
1. Metode Pendekatan	14
2. Lokasi Penelitian.....	15
3. Sumber data	15
4. Teknik Pengumpulan Data.....	16
5. Teknik Analisa Data	18
G. Sistematika Penulisan	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	21
1. Pengertian Perjanjian	21
2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	23

3. Asas-Asas Perjanjian.....	27
4. Syarat Syahnya Perjanjian.....	29
5. Wanprestasi	32
6. Hapusnya Perjanjian.....	36
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa.....	38
1. Pengertian Sewa-Menyewa.....	38
2. Unsur Sewa-Menyewa	39
3. Subjek dan Objek Sewa-menyewa.....	40
4. Resiko Atas Musnahnya Barang dalam Sewa-Menyewa.....	40
5. Berakhirnya Sewa-Menyewa	41
C. Tinjauan Umum Tentang Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian Sewa-menyewa	42
D. Tinjauan Umum Rumah Susun	43
1. Pengertian Rumah Susun	43
2. Pengertian Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa	44
3. Jenis-Jenis Rumah Susun	44
4. Status Kepemilikan Rumah Susun	46
BAB III PEMBAHASAN	48
A. Deskripsi Umum Tentang Lokasi Penelitian	48
1. Gambaran Umum Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Pasuruan.....	48
2. Gambaran Umum Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kota Pasuruan.....	50
3. Tujuan Pembangunan Rusunawa di Kota Pasuruan	55
B. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa Antara Penghuni dan Pengelola Rusunawa Ditinjau Dari Pasal 14 Ayat 2 Huruf (d) Peraturan Walikota Pasuruan Nomor 45 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Pasuruan	57

C. Upaya Pengelola Rusunawa dalam Penyelesaian Wanprestasi terkait Perjajian Sewa-Menyewa mengenai Hak dan Kewajiban Penghuni Rusunawa di Kota Pasuruan.....	80
BAB IV PENUTUP	86
A. Kesimpulan	87
B. Saran.....	88
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat Tugas Penulisan

Lampiran 2: Berita Acara Seminar Proposal Tugas Akhir

Lampiran 3: Kartu Kendali Bimbingan Tugas Akhir

Lampiran 4: Surat Izin Observasi

Lampiran 5: Surat Keterangan Penelitian Dari Lokasi Penelitian

Lampiran 6: Foto-foto Kegiatan Penelitian

Lampiran 7: Daftar Pertanyaan

Lampiran 8: Contoh Surat Perjanjian sewa-menyewa Satuan Hunian Rusunawa
Milik Pemerintah Kota Pasuruan



DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Perjanjian*. Alumni. Bandung. 2004. Hal 6.
- Andrian Sutedi. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Sinar Grafika. Jakarta. 2010. Hal 10
- Bagja Wahyu. 2007. *Sosiologi: Melayani Fenomena Sosial di masyarakat*. PT Setia Purna Inves. Bandung. Hal. 79.
- Budiman N.P.D Sinaga. *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Prespektif Sekretaris*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2005. Hal. 20.
- Djaja S. Meliala. *Hukum Perikatan dalam Prespektif BW*, Nuansa Aulia. Bandung. 2012. Hal. 175.
- Djoko Prakoso. 1997. *Dasar Hukum Persetujuan di Indonesia*. PT. Grafindo. Jakarta. hal. 56.
- Imam Koeswahyono. *Hukum Rumah Susun: suatu bekal pengantar pemahaman*. Bayumedia. Malang. 2004. Hal. 13-14.
- J Satrio di kutip oleh Science Booth.htm. *Pengertian Prestasi dan Wanprestasi Dalam Hukum Kontrak*. diakses pada hari sabtu tanggal 24 Maret 2018, pukul 10.45
- Johny Ibrahim. 2010. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang. Bayu Media. Hal. 302.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Perikatan yang lahir Dari Perjanjian*. Ed. I.Cet.II. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. Hal. 2.
- Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra. 2010. *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*. Udayana University Press. Denpasar. Hal. 49.
- Mariam Darus Badruzaman.dkk. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. cet.I. Citra Aditya Bakti. Bandung. Hal 87
- Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada. Hal. 207.
- Munir Fuady. *Hukum Kontrak*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2004. Hal. 88.
- Nurul Zuriah. 2006. *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan: Teori-Aplikasi*, PT. Bumi Aksara. Jakarta. Hal. 227.
- Prof. Dr. AP.Parlindungan,SH.,” *Undang – Undang Bagi Hasil di Indonesia (Suatu Studi Komparatif) ”*. Bandung. 1992. hal 48-49.
- R.Setiawan.1977. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. BinaCipta. Bandung. Hal 9
- Rosmidi. Mimi dan Imam Koeswahyono. *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*. (Malang:Setara Press, 2010). Hal.12.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak*. Sinar Grafika. Jakarta. 2006. Hal. 96.
- Salim HS. 2002. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Sinar Grafika Offset. Jakarta. (selanjutnya disingkat Salim HS II). Hal.161.
- Suharsimi Arikunto, 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Rineka Cipta. Jakarta. Hal. 198.
- Suriansyah Murhaini. 2015. *Hukum Rumah Susun Eksistensi. Karakteristik, dan Pengaturan*. Surabaya. Laksbang Grafika. Hal. 35.

- Toto Jayanto, 2012. *Hubungan Hukum Antara Pengelola Dengan Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Surakarta*. Jurnal Ilmiah. Hal. 2.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana. Hal. 301-302.
- Wirjono Prodjodikoro, 2000. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung. Mandar Maju. Hal.4.

Jurnal/skripsi:

- Agnessia Fery Andriyani. 2012. *Efektifitas Pembangunan Rusunawa Semanggi Dalam Pemberdayaan Masyarakat Miskin*. Skripsi. Surakarta. Universitas Sebelas Maret. Hal. 18.
- Arsyad. L. 1992. *Memahami Masalah Kemiskinan di Indonesia*. Jurnal ilmiah. Vol V No.3. Hal.65.
- Dody Apriansyah, 2009, *“Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Pembuatan Jembatan Antara CV. Jhon Bina Karya Dengan Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Indragiri Hilir”* (Skripsi Strata satu tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta), hlm. 22-23
- Murbaintoro.(et.al.). 2009. *Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan*. Jurnal Permukiman Vol. IV No.2.hal. 73.
- Toto Jayanto, 2012. *Hubungan Hukum Antara Pengelola Dengan Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Surakarta*. Jurnal Ilmiah. Hal. 2.

Peraturan Perundang-undangan:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 1989 tentang bentuk dan cara pengisian serta pendaftaran akta pemisahan rumah susun
- Peraturan Walikota Pasuruan Nomor 45 Tahun 2012 Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kota Pasuruan
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun